

金門縣不動產評價委員會104年第1次常會會議紀錄

一、時間：104年6月15日（星期一）下午2時00分

二、地點：本府第一會議室

三、主席：陳主任委員福海（葉秘書媚媚代理）

紀錄：王怡文

四、出席人員：詳如簽到簿

五、主席致詞：（略）

六、提案討論事項：

提案一：重行評定本縣「房屋構造標準單價表」案。

說明：（一）依房屋稅條例第11條第2項規定辦理。

（二）本案經彙整各縣市最近3年之房屋構造標準單價調整情形，臺北市、新北市、高雄市、宜蘭縣及苗栗縣等分別採用營造工程物價指數、建築物工程造價標準價格等方式為基準，重新評定房屋標準單價，以房屋用途分類第3類，鋼筋混凝土造3層樓房為例，調幅以臺北市最高達431%，新北市180%，高雄市112%，宜蘭縣208%，苗栗縣173%，連江縣144%。

（三）本縣房屋標準單價係參酌台灣省政府於民國73年頒訂之標準單價，以房屋用途分類第3類，鋼筋混凝土造3層樓房為例，依房屋標準單價的69.23%訂定（ $1,800 \div 2,600$ ），沿用31年未做調整。

（四）房屋稅稅收努力度自103年起列入行政院對直轄市與縣(市)政府計畫及預算考核項目，包括適切訂定房屋稅徵收率及合理評定房屋標準價格，調整與否直接影響中央補助款。

決議：房屋標準單價暫緩調整；並建議以下作法：

（一）今年住家用房屋稅稅率業已調整，住家用房屋稅率分自住(1.2%)及非自住(1.5%)，為避免納稅義務人租稅衝擊，暫不調整。

（二）調整房屋標準單價前，應有充分前置時間宣導，使納稅人充分了解，

以利準備及因應。

(三)建請先蒐集全國各縣市調整情形再議。

提案二：增訂「金門縣特殊構造物房屋現值評價標準表」。

說明：(一)由於73年訂定之「金門縣房屋構造標準單價評定方法說明」，未將加油站地下油槽及充氣膜造房屋明定評價標準，在進行房屋現值評定時，直接參酌其他縣市類似評價標準作為依據，為讓房屋經辦人員有具體明確的評價標準作為依循，爰增訂加油站地下油槽及充氣膜造房屋評價標準表。

(二)增訂加油站地下油槽及充氣膜造房屋評價標準。

決議：照案通過。業務單位建議之方案1 通過。

提案三：增訂「金門縣電梯設備工程費概算表」。

說明：依「金門縣房屋構造標準單價評定方法說明」第八條規定略以：「……六層樓以上未設有電梯(升降機)者，減價百分之廿。」有違房屋稅條例第3條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」之立法意旨，爰增訂「梯設備工程費概算表」作為房屋價格評定之客觀依據。

決議：暫緩增訂。

建議參考各縣市電梯設備工程費概算表或採取標準單價加成方式再議。

提案四：增、修訂本縣「房屋折舊率及耐用年數表」。

說明：(一)建議將「金門縣房屋折舊率及耐用年數表」修訂為「金門縣房屋構造別代號暨折舊率對照表」以符合現況。

(二)構造別鋼鐵造修訂為未達 200 平方公尺及 200 平方公尺以上兩種不同面積(因房屋標準單價暫緩調整，仍維持鋼鐵造不區分面積)。

(三)原木造修訂為木石磚造(含雜木以外、雜木、磚石造)。

(四)竹造修訂為土竹造(含竹造、土石混合造、純土造)。

(五)新增訂升降機、充氣膜造、油槽(含腐蝕性儲存槽)耐用年限及折舊率。

決議：照案通過。

提案五：增訂「房屋用途相近歸類表」。

說明：「金門縣房屋構造標準單價評定方法說明」第十二規定：「本縣房屋標準單價評定表，未列有類目之房屋，比照已列有類似房屋之標準單價予以評定課徵房屋稅。」未明訂具體之「房屋用途相近歸類表」(如附件)供評定房屋現值，爰增訂本表。

決議：通過

另外於備註加註說明，原則上以使用執照登載為主，其它無法分辨者參照此表。

提案六：檢討「金門縣房屋坐落地段等級調整表」。

說明：(一)地段等級調整率係依據地區商業榮枯、交通狀況、房屋價格等情況訂定，因此土地使用管制，交通運輸，公共建設，特殊設施，工商活動，發展趨勢為決定地段等級調整加成的關鍵因素。

(二)本縣「房屋座落地段等級調整表」目前分為七級，地段率分別為 125%、115%、110%、105%、100%、80%、60%。

(三)由於本次已提案重新評定本縣「房屋標準單價」，為降低對民眾租稅負擔之衝擊，宜採分階段逐步調整方式，本縣地段等級調整率仍按現行「房屋坐落地段等級調整表」原定標準，暫不予調整。。

決議：本案暫不調整。

提案七：修訂「金門縣房屋構造標準單價評定方法說明」名稱及增修訂條文。

說明：(一)「金門縣房屋構造標準單價評定方法說明」擬修訂為「金門縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」，修訂後名稱較具完整性。

(二)民國 73 年定訂之「金門縣房屋構造標準單價評定方法說明」，由於外在環境變遷及法令修改，原定條文為十五條，部分條文需進行修訂，除第七、十、十三條外，其餘條文均依據實際狀況酌予修訂，以符實際。

另增訂十六至二十條，明確訂定評定房屋現值作業準則，作為評定房屋現值之依據。

決議：名稱修正為「金門縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」，並逐條增、修訂(如附件)。

七、臨時動議：無。

八、散會：下午 16 時 10 分。